Fachbereich: FG-III/1 Gemeindeentwicklung / Planung / Maßnahmen Bauaufsicht / Umwelt
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

BESCHLUSSVORLAGE

V/2014/2010

Beratungsfolge:	**Termin**	**Entscheidung**	**Öffentl.**
Planungs-und Verkehrsausschuss	28.05.2020	Vorberatung	Ö
Rat der Gemeinde Swisttal	16.06.2020	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Heimerzheim Hz 40 "Seniorenpark Kölner Straße"
- Beratung über den Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB; Empfehlung an den Rat zum Aufstellungsbeschluss -

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

„Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses 28.05.2020 beschließt der Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 40 "Seniorenpark Kölner Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Heimerzheim, Flur 26, Flurstücke 345, 346 sowie die südwestlichen Teilflächen der Grundstücke Flur 26, Flurstücke 396, 397 und 398. Die Gebietsgröße beträgt ca. 0,5 ha.

Nordöstlich grenzt der Geltungsbereich an die öffentliche Verkehrsfläche `Kölner Straße`, im Süden an das Grundstück Flur 26, Flurstück 396 (tlw.) `Kölner Straße 83 sowie im Südwesten an eine private Grünfläche (Flur 26, Flurstück 453). Westlich sowie nordwestlich grenzen die Wohngrundstücke `Am Alten Sägewerk` mit ihren gärtnerischen Nutzungen an. Im Norden wird der Geltungsbereich durch das Grundstück Flur 26, Flurstück 436 `Kölner Straße 89` begrenzt. Ein Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, in dem der Änderungsbereich schwarz umrandet kenntlich gemacht ist, ist beigefügt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauungen zu schaffen. Hier soll eine Tagespflegeeinrichtung entstehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Ebenso wird, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB, von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe, in der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind abgesehen. Zudem wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und der Umweltüberwachung (Monitoring) im Sinne des § 4c BauGB abgesehen.

Des Weiteren beschließt der Rat, dass zwischen der Gemeinde Swisttal und dem Projektentwickler ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen auf eigene Kosten abgeschlossen wird."

Zwischen dem Antragsteller und der Gemeinde ist vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zunächst ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB sowie eine Folgekostenvereinbarung gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates vom 25.09.2018 abzuschließen.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss bevorzugt eine Umsetzung bezüglich der Stellung der Gebäudekörper entsprechend der Variante ….

Vorbehaltlich der weitergehenden planungsrechtlichen Beurteilungen der Vorhaben wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt um Berücksichtigung gebeten, dass die maximale Gebäudehöhe entgegen den Höhenvorschlägen der verschiedenen Varianten auf max. 10,50 m, ausgehend von der mittlerer natürlichen Geländehöhe an den Gebäudeecken, zu begrenzen ist. Weiterhin sollen die Brüstungen mittels offener Geländer ausgeführt werden. Weiterhin sollten die Rücksprünge des obersten Geschosses zu den nördlich sowie insbesondere zu den westlich angrenzenden Grundstücken (Flurstücke 444, 445, 446, 448, 449, 450, 451 und 452) in der Tiefe mind. 2 m betragen.

Die Beratung sowie Beschlussfassung zur Änderung oder gegebenenfalls Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird zunächst zurückgestellt, bis eine Realisierungsvariante mit der Gemeinde sowie den betroffenen Eigentümern abgestimmt wurde.

Sachverhalt:

Auf den anliegenden Antrag wird verwiesen. Beabsichtigt ist, die Grundstücke Gemarkung Heimerzheim, Flur 26, Flurstücke 345, 346, einer zweigeschossigen (plus eine Ebene als sogenanntes Staffelgeschoss), nachhaltigen, ökologischen sowie altengerechten Wohnbebauung (Ausführung als Tagespflege) zuzuführen. Vom Antragsteller werden insgesamt 4 Planungsvarianten verfolgt.

Um das Verfahren weiter betreiben zu können, wird es von Seiten des Antragstellers sowie der Gemeinde als zweckdienlich angesehen einen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Der Antragsteller kann insoweit die Verhandlungen und Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern konkretisieren.

Der Ausschuss sollte über die Planungsvarianten und insbesondere über die vorgesehenen Geschossigkeiten beraten. Seitens der Gemeinde werden die Varianten Nr. 3 (Innenhof) oder Nr. 1b (bessere Südausrichtung) favorisiert.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Hz 24 „Kölner Straße/Kommerweg“ sind entlang der Kölner Straße zweigeschossige Bebauungen mit Flachdach und ohne maximale Höhenbeschränkung von Gebäuden zulässig. Lediglich die maximale Sockelhöhe wurde auf 0,5 m, bezogen auf die Hinterkante Bürgersteig festgesetzt.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Hz 30 „Im Kammerfeld“ sind nördlich an den Geltungsbereich angrenzend bis zu zweigeschossige Bebauungen (bei zweigeschossiger Bauweise Traufhöhe max. 6,30 m, Firsthöhe max. 10.30; Dachform: Zeltdächer 15-22 Grad und Pultdächer 10-22 Grad) zulässig. Westlich angrenzend sind eingeschossige Gebäude (Traufhöhe max. 4 m, Firsthöhe max. 7,50m; Dachform: Satteldach/Krüppelwalmdach 28-38 Grad und Walmdach 15-30 Grad) zulässig.

Eine zweigeschossige Bauweise plus Staffelgeschoss wird seitens der Gemeinde unter Berücksichtigung der nachfolgenden Bedingungen befürwortet. In Abstimmung mit dem Antragsteller sollte die maximale Gebäudehöhe entgegen den Höhenvorschlägen der verschiedenen Varianten auf max. 10,50 m, ausgehend von der mittlerer natürlichen Geländehöhe an den Gebäudeecken, begrenzt werden. Die Brüstungen werden in Abstimmung mit dem Antragsteller ebenfalls mittels offener Geländer ausgeführt. Außerdem sollen die Rücksprünge des obersten Geschosses zu den nördlich sowie insbesondere zu den westlich angrenzenden Grundstücken (Flurstücke 444, 445, 446, 448, 449, 450, 451 und 452) in der Tiefe mind. 2 m betragen. Hierzu wird der Antragsteller bis zur Sitzung noch angepasste Unterlagen vorlegen.

Bislang nicht überplante Grundstücksflächen zwischen den Bebauungsplänen Hz 24 und Hz 30 sollten im Zuge des Verfahrens ebenfalls überplant werden, so also die südlichen Teilflächen der Flurstücke 396, 397 und 398. Die zweckmäßige Nutzung (z.B. Grünfläche, Fläche für Stellplätze, Baufenster, etc.) ist diesbezüglich noch bis zur Vorlage eines Bebauungsplanentwurfes mit den Grundstückseigentümern zu klären.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Flächen des Geltungsbereiches Mischgebiet dar. Zur Umsetzung der geplanten Wohnbebauung bedarf es je nach Sachstand einer Änderung oder Berichtigung in Wohnbaufläche. Eine etwaige Änderung oder Berichtigung des FNP soll zunächst zurückgestellt werden, bis alle grundsätzlichen Abstimmungen zwischen dem Projektentwicklern und Eigentümern abgeschlossen sind.

Der Planungs- und Verkehrssauschuss sollte über den Antrag beraten und gemäß Beschlussempfehlung entscheiden.